

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh,  
tỉnh Tây Ninh đến năm 2045**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 04/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 1021-20230, tầm nhìn đến năm 2050;*

Căn cứ Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 891/QĐ-TTg ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1099/QĐ-TTg ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Tây Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 930/QĐ-UBND ngày 23 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2040, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Thông báo số 2419-TB/VPTU ngày 23/8/2024 của Văn phòng Tỉnh ủy về thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy đối với một số nội dung chính của Đồ án quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045;

Theo Tờ trình số 254A/TTr-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 và Tờ trình số 2379/TTr-SXD ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Sở Xây dựng trình phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 với những nội dung chính như sau đây:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô và thời hạn lập quy hoạch



Khu vực lập quy hoạch là diện tích tự nhiên của thành phố Tây Ninh với 10 đơn vị hành chính cấp xã bao gồm 07 phường (phường 1, 2, 3, IV, Hiệp Ninh, Ninh Sơn, Ninh Thạnh) và 03 xã (xã Bình Minh, Tân Bình, Thạnh Tân). Tổng diện tích quy hoạch là 13.992,00 ha (theo Quy hoạch sử dụng đất thành phố Tây Ninh giai đoạn 2021 - 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3741/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 gồm Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen theo quy hoạch chung xây dựng được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg ngày 05/9/2018); phạm vi, ranh giới quy hoạch như sau:

- Phía Bắc: Giáp huyện Tân Biên và huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh;
- Phía Nam: Giáp thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh;
- Phía Đông: Giáp huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh;
- Phía Tây: Giáp huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Thời hạn quy hoạch chung đô thị: Đến năm 2045.

## 2. Mục tiêu và quan điểm quy hoạch

- Cụ thể hoá các định hướng, chiến lược của thành phố Tây Ninh tại Quy hoạch vùng Đông Nam bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt; cụ thể mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp nêu tại Nghị quyết số 24-NQ/TW ngày 07/10/2022 của Bộ Chính trị, các quan điểm chỉ đạo, định hướng, chiến lược phát triển của tỉnh để đảm bảo thống nhất với các quy hoạch ngành quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt nhằm khai thác, phát huy hiệu quả, tiềm năng, lợi thế của thành phố trong vùng Đông Nam Bộ.

- Quy hoạch để xây dựng, phát triển thành phố Tây Ninh trở thành trung tâm phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch văn hóa lịch sử cấp quốc gia; trung tâm cấp vùng Đông Nam Bộ về thương mại, dịch vụ, du lịch văn hóa - lịch sử; trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học kỹ thuật của tỉnh theo hướng phát triển đặt trọng tâm về du lịch; phát triển và hình thành các khu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, sinh thái, tâm linh trọng điểm vùng Đông Nam Bộ.

- Kế thừa các nội dung, định hướng quy hoạch còn giá trị của đồ án quy hoạch chung duyệt tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 14/8/2013. Phát

triển thành phố Tây Ninh trở thành một thành phố văn minh, hiện đại, thông minh, sinh thái và đáng sống; đầu tư và phát triển thành phố thành một đô thị thông minh, đô thị xanh, phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Phần đầu phát triển thành phố đạt các tiêu chuẩn đô thị loại I với thương mại, dịch vụ, du lịch là động lực chính; hình thành trung tâm dịch vụ du lịch tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội; hình thành trung tâm du lịch quốc gia, gắn với di tích lịch sử và thắng cảnh quốc gia được bảo vệ, bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị; có vai trò thúc đẩy phát triển nền kinh tế xã hội tỉnh.

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư phát triển đô thị; lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị; quản lý đầu tư xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng.

### 3. Tính chất

- Là thành phố thuộc tỉnh với định hướng đến năm 2030 đạt tiêu chuẩn đô thị loại II, đến năm 2045 đạt tiêu chuẩn đô thị loại I; phát triển theo mô hình đô thị thông minh, đô thị xanh, đô thị phát triển bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Là trung tâm phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch văn hóa lịch sử cấp quốc gia và vùng Đông Nam Bộ với hướng phát triển trọng tâm về du lịch gắn với di tích lịch sử và thắng cảnh cấp quốc gia được bảo vệ, bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị, phát triển hình thành các khu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, sinh thái, tâm linh trọng điểm có vai trò thúc đẩy phát triển dịch vụ du lịch của vùng Đông Nam Bộ và của tỉnh Tây Ninh.

- Là trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa xã hội, khoa học kỹ thuật, y tế, giáo dục của tỉnh; đầu mối giao thông quốc gia, của vùng Đông Nam Bộ và tỉnh Tây Ninh.

### 4. Các dự báo chỉ tiêu phát triển đô thị

#### a) Quy mô dân số:

- Dân số đến năm 2030: Khoảng 310.000 người trong đó dân số thường trú dự báo khoảng 210.500 người; với dân số nội thị khoảng 177.230 người.

- Dân số đến năm 2045: Khoảng 500.000 người trong đó dân số thường trú dự báo khoảng 399.000 người; với dân số nội thị khoảng 333.000 người.



b) Quy mô đất đai quy hoạch: Để phát triển thành phố trở thành trung tâm du lịch văn hóa lịch sử cấp quốc gia và vùng Đông Nam Bộ với hướng phát triển trọng tâm về du lịch gắn với di tích lịch sử và thắng cảnh cấp quốc gia, đề xuất áp dụng yếu tố chỉ tiêu đặc thù để xây dựng chỉ tiêu đất dân dụng toàn đô thị đến năm 2045 như sau: Bình quân đất đơn vị ở toàn đô thị khoảng 58 - 62 m<sup>2</sup>/người; bình quân đất dân dụng toàn đô thị khoảng 99 m<sup>2</sup>/người:

- Đến năm 2030, diện tích đất khu dân dụng được quy hoạch, xác định khoảng 2.219,75 ha; đất ngoài khu dân dụng diện tích khoảng 4.356,81 ha và các loại đất khác (nông nghiệp, chức năng khác) diện tích khoảng 7.415,44 ha.

- Đến năm 2045, diện tích đất khu dân dụng được quy hoạch, xác định khoảng 3.298,27 ha; đất ngoài khu dân dụng diện tích khoảng 4.752,92 ha và các loại đất khác (nông nghiệp, chức năng khác) diện tích khoảng 5.940,81 ha.

## 5. Quy hoạch sử dụng đất đai và các chức năng sử dụng đất của đô thị

### a) Đến năm 2030:

- Đất khu dân dụng khoảng 2.219,75 ha, chiếm tỷ lệ 15,86 % diện tích thành phố bao gồm: Đất đơn vị ở khoảng 1.584,63 ha (trong đó đất đơn vị ở phát triển mới khoảng 193 ha); đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị khoảng 127,4 ha; đất cây xanh sử dụng công cộng khoảng 131,18 ha; đất giao thông khoảng 365,92 ha và đất hạ tầng kỹ thuật khác là khoảng 10,62 ha.

- Đất ngoài khu dân dụng khoảng 4.356,82 ha chiếm tỷ lệ 31,14 % diện tích thành phố bao gồm: Đất du lịch (đất khu chức năng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen theo quy hoạch chung tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg ngày 05/9/2018 gồm đất lâm nghiệp 2.665,56 ha), đất trung tâm văn hóa, thể thao, nghiên cứu, đào tạo; đất trung tâm y tế; đất dịch vụ - du lịch; đất cây xanh; đất tôn giáo, di tích; đất điểm dân cư nông thôn; đất an ninh, quốc phòng; giao thông đối ngoại; đất hạ tầng kỹ thuật ngoài đô thị; đất sản xuất kinh doanh.

- Đất khác (suối, kênh rạch; nông nghiệp; chưa sử dụng; dự trữ phát triển..) khoảng 7.415,12 ha chiếm tỷ lệ khoảng 53% diện tích thành phố.

### b) Đến năm 2045:

- Đất khu dân dụng khoảng 3.298,27 ha chiếm tỷ lệ 23,57% diện tích thành phố bao gồm: Đất đơn vị ở khoảng 2.052,83 ha (trong đó đất đơn vị ở

phát triển mới khoảng 382,79 ha); đất công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị khoảng 206,34 ha; đất cây xanh sử dụng công cộng khoảng 374,24 ha; đất giao thông khoảng 634,88 ha và đất hạ tầng kỹ thuật khác là khoảng 29,98 ha.

- Đất ngoài khu dân dụng khoảng 4.752,92 ha chiếm tỷ lệ 33,97 % diện tích thành phố gồm: Đất du lịch (đất khu chức năng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen quản lý theo quy hoạch chung tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg ngày 05/9/2018 gồm đất lâm nghiệp 2.665,56 ha), đất trung tâm văn hóa, thể thao, nghiên cứu, đào tạo; đất trung tâm y tế; đất dịch vụ - du lịch; đất cây xanh; đất tôn giáo, di tích; đất điểm dân cư nông thôn; đất an ninh, quốc phòng; giao thông đối ngoại; đất hạ tầng kỹ thuật ngoài đô thị; đất sản xuất kinh doanh.

- Đất khác (suối, kênh rạch; nông nghiệp; chưa sử dụng; dự trữ phát triển...) là khoảng 5.940,81 ha, chiếm tỷ lệ 42,46 % diện tích thành phố.

c) Đồ án quy hoạch, xác định phạm vi, quy mô khu vực chức năng đô thị (khu hiện có, hạn chế phát triển; khu chỉnh trang, cải tạo, khu bảo tồn, tôn tạo; khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng; khu dự trữ). Quy hoạch sử dụng đất tuân thủ quy định, áp dụng, sử dụng chỉ tiêu sau:

- Khu vực hiện hữu, cải tạo chỉnh trang: Đến năm 2030: Sử dụng đất đai đô thị (các khu vực có hiện trạng sử dụng đất đảm bảo quy định pháp luật) được duy trì như hiện trạng; sau năm 2030, đất dân dụng được sử dụng theo nguyên tắc đồng bộ với tăng trưởng dân số, bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, việc chuyển đổi đất ở tuân thủ quy định; khu vực, dự án chuyển đổi chức năng, phát triển mới (khu ở, ĐVO, nhóm ở) tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

- Khu cấm xây dựng, dự trữ phát triển quản lý sử dụng theo hiện trạng.

- Các khu vực quy hoạch đất hỗn hợp: Đến năm 2030 đất dân dụng giữ như hiện trạng, đất ở theo hiện trạng, tập trung phát triển thương mại dịch vụ.

- Các khu còn lại: Quản lý và triển khai tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

## 6. Tầm nhìn, chiến lược phát triển đô thị; mô hình và cấu trúc đô thị

- Xây dựng thành phố Tây Ninh trở thành đô thị hiện đại, thông minh, bền vững, bản sắc; phát triển gắn với hệ sinh thái tự nhiên, trọng tâm là phát triển du lịch để khai thác, phát huy thế mạnh Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen theo hướng bảo vệ, bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị di tích lịch sử, thắng cảnh



quốc gia; hình thành hoàn chỉnh các khu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, sinh thái, tâm linh trọng điểm thuộc Khu du lịch quốc gia Núi Bà có vai trò thúc đẩy phát triển dịch vụ du lịch của quốc gia, vùng Đông Nam Bộ và của tỉnh.

- Phát triển kinh tế đồng thời với phát triển văn hoá, xã hội, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân; bảo vệ tài nguyên môi trường chủ động ứng phó biến đổi khí hậu; củng cố quốc phòng, giữ vững an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội. Với chiến lược phát triển dịch vụ du lịch với bảo vệ sự độc đáo đa dạng cảnh quan tự nhiên; chiến lược kết nối vùng, giao thông đô thị.

- Mô hình và cấu trúc phát triển: Phát triển theo mô hình đô thị tập trung tại các khu vực trung tâm trong đó trung tâm chính là Khu hành chính, chính trị hiện hữu; trung tâm khu ở tại các phường mang bản sắc và tính truyền thống vùng Đông Nam Bộ và tỉnh; trung tâm dịch vụ du lịch vùng Núi Bà Đen mang đặc trưng của một thành phố phát triển gắn với hệ sinh thái tự nhiên; phát triển theo hướng trọng tâm về du lịch gắn với di tích lịch sử và thắng cảnh cấp quốc gia theo hướng bảo vệ, bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị; các trung tâm tại các khu ở mới được đầu tư đáp ứng hạ tầng xã hội và không gian công cộng đô thị.

- Mỗi trung tâm có chức năng, tính chất độc lập hoặc có tính hỗ trợ, liên kết cao, là động lực phát triển của mỗi khu vực đô thị. Hệ thống trung tâm được liên kết bằng hệ thống đường trục chính đô thị thúc đẩy phát triển đô thị.

## 7. Định hướng phát triển không gian

### 7.1. Không gian tổng thể: Thành phố có vai trò cực phát triển trung tâm

- Phát triển thành phố thành trung tâm cấp vùng về thương mại, dịch vụ, du lịch văn hoá - lịch sử; phát triển mô hình đa trung tâm với chức năng đa dạng nhằm tạo lập sự phát triển cân bằng giữa đô thị và cảnh quan tự nhiên; kế thừa các định hướng chính và hạ tầng khung của quy hoạch chung thành phố Tây Ninh được phê duyệt tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 14/8/2013.

- Chính trang khu vực trung tâm hiện hữu gồm khu phía Nam phường 1 và các phường 2, 3, IV, Hiệp Ninh và phía Nam phường Ninh Sơn; chỉnh trang, tái thiết chức năng đô thị phù hợp tình hình phát triển. Hình thành các khu vực phát triển đô thị mới: Khu trung tâm phía Bắc Phường 1, phía Bắc phường Ninh Sơn, Ninh Thạnh; phân khu 6 là trung tâm giáo dục - y tế - thể dục thể thao.

- Tổ chức hệ thống giao thông hiệu quả qua phân tách giao thông đô thị và giao thông đối ngoại. Tạo lập đường vận tải hàng hoá chuyên biệt, phục vụ kết nối từ đường cao tốc đi các huyện, kết nối tới sân bay tương lai. Phát triển mô hình giao thông công cộng thuận tiện, phục vụ và đáp ứng nhu cầu khách du lịch; tạo lập hình thái giao thông xanh, di chuyển xanh, thân thiện môi trường.

a) *Vùng nội thị, các khu vực dân cư hiện hữu mang đậm tính đặc trưng, truyền thống (phường 1, 2, 3, IV, Hiệp Ninh, Ninh Thạnh, một phần Ninh Sơn):* Là trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa xã hội, khoa học kỹ thuật, y tế, giáo dục; trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch, tạo động lực phát triển kinh tế.

- Các phường 3, phường IV, Hiệp Ninh giữ nguyên cấu trúc không gian đô thị; cải tạo, chỉnh trang, phát triển mới các dự án nhà ở tại các khu hiện hữu (khi đủ điều kiện, căn cứ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt):

+ Phường 1 định hướng phát triển khu đô thị mới chất lượng cao kết hợp chỉnh trang dân cư hiện trạng, nâng cấp đồng bộ, hoàn chỉnh hạ tầng ven rạch Tây Ninh; Phường 2 tập trung đầu tư hoàn chỉnh đơn vị ở mới kết hợp chỉnh trang dân cư hiện trạng, nâng cấp đồng bộ, hoàn chỉnh hạ tầng khu vực ven rạch.

+ Phường Ninh Thạnh, Ninh Sơn quy hoạch các khu đô thị mới, đơn vị ở mới để thu hút đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật kết hợp chỉnh trang dân cư hiện trạng, nâng cấp đồng bộ, hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hệ thống cây xanh. Lập thiết kế đô thị, giữ cấu trúc không gian, bản sắc đặc trưng khu vực hành chính trung tâm tỉnh hiện hữu; lập thiết kế đô thị các khu vực công cộng, hành chính, chính trị để tạo điểm nhấn và bản sắc kiến trúc; hình thành khu vực trung tâm khu đô thị mới tại Phường 1 đầy đủ các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, giải trí, mua sắm, khu văn phòng làm việc hiện đại, năng động. Hình thành các tiêu chuẩn, điều kiện tiền đề để phát triển đô thị loại I.

- Hình thành khu quảng trường trung tâm, không gian công cộng, nơi tập trung, tổ chức sự kiện chính trị, hoạt động lễ hội ngoài trời và các không gian mở để phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí, sinh hoạt văn hóa, thể dục thể thao, tạo hiệu ứng lan tỏa gắn kết để phát triển du lịch, thương mại, dịch vụ.

b) *Vùng núi Bà Đen, khu vực phụ cận và khu giao thoa không gian với Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen sang phía Bắc phường Ninh Sơn, phía Nam xã Tân Bình và xã Thạnh Tân:* Là khu vực động lực phát triển đô thị, phát triển kinh tế, du lịch văn hóa, vui chơi, nghỉ dưỡng, y tế, thể thao cấp quốc gia:



- Định hướng phát triển Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen và vùng phụ cận để phát triển du lịch trên cơ sở bảo vệ, bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử, thắng cảnh khu du lịch theo quy hoạch chung được duyệt; phát triển đa dạng các loại hình du lịch trên cơ sở khai thác thế mạnh du lịch văn hóa – tâm linh, du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, y tế, thể thao; đáp ứng yêu cầu quản lý phát triển đô thị theo định hướng của kinh tế - xã hội.

- Hình thành vùng nông nghiệp công nghệ cao tại phường Ninh Sơn (thuộc phân khu 7, dọc ĐT 784) và các điểm tham quan trải nghiệm nông nghiệp, du lịch nông trại cộng đồng gắn với Núi Bà Đen để xây dựng mô hình du lịch xanh phát triển bền vững, góp phần nâng cao vị thế, bản sắc du lịch; kết hợp nông nghiệp, nghiên cứu, chuyển giao và phát triển nông nghiệp công nghệ cao, hình thành trung tâm đào tạo nhân lực sản xuất nông nghiệp.

- Phát triển khu đô thị mới phụ cận Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen trên cơ sở hài hòa, kết nối đồng bộ không gian mở giữa đô thị với khu du lịch, phân khu 6, phân khu 7 để phát triển du lịch và nông nghiệp 4.0, hình thành trung tâm nông nghiệp công nghệ cao và chuyển giao công nghệ nông nghiệp.

c) Vùng nhà vườn, dự trữ phát triển: xã Bình Minh, Tân Bình, Thạnh Tân: Là khu vực ngoại thị, được quản lý phát triển với phương châm đảm bảo bền vững, đáp ứng yêu cầu, dự trữ phát triển đô thị, nâng loại thành phố đạt tiêu chuẩn đô thị loại I; quy hoạch các khu ở với mật độ đất ở thấp, mật độ cây xanh cao; các khu hiện trạng là đất nông nghiệp, cây xanh, cảnh quan nông nghiệp phần lớn để dự trữ phát triển đô thị. Giai đoạn đến năm 2030, định hướng quy hoạch các đơn vị ở mới tại các khu hiện hữu; cải tạo, chỉnh trang kết hợp phát triển mới (đan xen) các đơn vị ở thấp tầng mật độ xây dựng thấp.

## 7.2. Định hướng khu vực nội thị, ngoại thị:

- Khu vực nội thị: Đến năm 2030 giữ nguyên cấu trúc hành chính đô thị: Nội thị 07 phường (phường 1, 2, 3, IV, Hiệp Ninh, Ninh Sơn, Ninh Thạnh; diện tích 6.150,29 ha, chiếm 43,96 %) và xã Bình Minh, Tân Bình, Thạnh Tân.

- Khu vực ngoại thị: Sau năm 2030: Xã ngoại thị (Bình Minh, Tân Bình, Thạnh Tân; diện tích 7.841,71 ha chiếm 56,04%) đầu tư, hoàn thiện trình tự, thủ tục nâng loại thành phường để phân loại đạt các tiêu chuẩn đô thị loại I.

## 7.3. Định hướng phát triển các phân khu chức năng đô thị:

*Khu vực nội thị được phân chia thành các phân khu trên cơ sở kế thừa đồ án quy hoạch chung thành phố tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND; từ thực tế phát triển đô thị và triển khai Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen; làm cơ sở lập, điều chỉnh quy hoạch phân khu để quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung:*

- Phân khu 1: Diện tích khoảng 428 ha, dân số khoảng 37.000 người.

*Tính chất, chức năng:* Là khu trung tâm văn hóa và khu ở truyền thống có mật độ trung bình, thấp. Khu vực quy hoạch cải tạo, chỉnh trang kết hợp phát triển mới, giữ bản sắc dân cư truyền thống; quản lý sử dụng đất đai đô thị theo hiện trạng (thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, mật độ cây xanh cao); ưu tiên chỉnh trang đô thị, tập trung đầu tư hoàn thiện dự án nhà ở, chợ thành phố và ưu tiên đầu tư, nâng cấp hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu ven rạch.

- Phân khu 2: Diện tích khoảng 577 ha, dân số khoảng 52.000 người.

*Tính chất, chức năng:* Là khu vực trung tâm thành phố, có chức năng đối ngoại, trung tâm chính trị, hành chính, thương mại, dịch vụ, tài chính ngân hàng và khu ở truyền thống mật độ cao. Khu vực được quy hoạch cải tạo chỉnh trang, không thay đổi cấu trúc, hình thái để giữ bản sắc dân cư truyền thống của tỉnh; khu vực phần lớn được quản lý sử dụng đất đai đô thị theo hiện trạng tại các khu ở mật độ trung bình; tập trung quy hoạch chi tiết, chỉnh trang đô thị để quản lý các khu ở hiện trạng và đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật (ngầm hóa), giao thông nội bộ, đảm bảo phòng cháy chữa cháy. Các trục đường chính (CMT8, 30/4, Trường Chinh) được quy hoạch, phát triển chức năng đất hỗn hợp thương mại dịch vụ kết hợp ở; chỉ tiêu đất ở tại phân khu này phải đảm bảo đồng bộ với phát triển dân số, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; quy hoạch phân khu phát triển các dự án nhà ở mới kết hợp chỉnh trang để thu hút đầu tư, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Phân khu 3: Diện tích khoảng 596 ha, dân số khoảng 43.000 người.

*Tính chất, chức năng:* Là khu ở truyền thống có mật độ dân cư trung bình, thấp; được quy hoạch cải tạo, chỉnh trang giữ bản sắc dân cư truyền thống, được quản lý sử dụng đất đai đô thị theo hiện trạng (thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, mật độ cây xanh cao); rà soát quy hoạch phân khu, đầu tư xây dựng đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch xây dựng, sử dụng đất đô thị, đảm bảo các chức năng đô thị (công trình công cộng, công viên, cây xanh) theo quy định về



quy hoạch, đất đai, xây dựng, nông nghiệp, thủy lợi, yêu cầu của dân cư đô thị.

- Phân khu 4: Diện tích khoảng 560 ha, dân số khoảng 56.000 người.

*Tính chất, chức năng:* Là khu ở truyền thống có mật độ dân cư trung bình, thấp, mật độ cây xanh cao, hệ thống giao thông đặc trưng có cấu trúc ô bàn cờ; được quy hoạch cải tạo, chỉnh trang giữ bản sắc dân cư truyền thống, được quản lý sử dụng đất đai đô thị theo hiện trạng (thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, mật độ cây xanh cao); rà soát quy hoạch phân khu, đầu tư xây dựng đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch xây dựng, sử dụng đất đô thị, đảm bảo các chức năng đô thị (công trình công cộng, công viên, cây xanh) theo quy định về quy hoạch, đất đai, xây dựng, nông nghiệp, thủy lợi, yêu cầu của dân cư đô thị.

- Phân khu 5: Khoảng 1.058 ha, dân số khoảng 54.500 người.

*Tính chất, chức năng:* Là khu ở truyền thống có mật độ dân cư trung bình, thấp, mật độ cây xanh cao, hệ thống giao thông đặc trưng (cấu trúc bàn ô cờ); được quy hoạch cải tạo, chỉnh trang giữ bản sắc dân cư truyền thống và quản lý sử dụng đất đai đô thị theo hiện trạng (thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, mật độ cây xanh cao) trên cơ sở rà soát quy hoạch phân khu, đầu tư xây dựng đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch xây dựng, sử dụng đất đô thị, đảm bảo các chức năng đô thị (công trình công cộng, công viên, cây xanh) theo quy định về quy hoạch, đất đai, xây dựng, nông nghiệp, thủy lợi, yêu cầu của dân cư đô thị.

- Phân khu 6: Diện tích khoảng 573 ha; dân số khoảng 12.000 người.

*Tính chất, chức năng, định hướng:* Khu vực quy hoạch, phát triển khu đô thị mới tại vùng phụ cận khu du lịch Núi Bà Đen; khu đô thị mới có chức năng y tế, thể dục thể thao chất lượng cao đáp ứng yêu cầu phục vụ dân cư và khách du lịch kết hợp phát triển các loại hình du lịch về sức khỏe, thể thao, tạo thêm động lực phát triển kinh tế xanh. Khu vực được quy hoạch phân khu với đầy đủ chức năng khai thác, phát triển du lịch điều trị, nghỉ dưỡng y tế, thể dục thể thao; hình thành đơn vị ở mới kết hợp chỉnh trang dân cư hiện hữu.

- Phân khu 7: Diện tích khoảng 713 ha, dân số khoảng 13.500 người.

*Tính chất, chức năng, định hướng:* Khu vực quy hoạch, phát triển khu đô thị mới có chức năng nông nghiệp công nghệ cao kết hợp tham quan trải nghiệm nông nghiệp, du lịch nông trại cộng đồng gắn với Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen tại vùng phụ cận khu du lịch để đóng góp, nâng cao vị thế,

bản sắc du lịch của tỉnh trong vùng Đông Nam Bộ. Khu vực quy hoạch, chỉnh trang nhóm ở hiện hữu (giao lộ ĐT 785, ĐT 784, ..) và phát triển mới (theo tiêu chí lựa chọn đất xây dựng, đáp ứng năng lực đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn, quy chuẩn) tại các khu đất phù hợp thu hút đầu tư kết nối Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen và vùng phụ cận; duy trì, phát triển nông nghiệp theo hướng hình thành khu trồng, nghiên cứu, chuyên giao, phát triển nông nghiệp công nghệ cao, trung tâm đào tạo sản xuất nông nghiệp cao.

- Phân khu đô thị phụ cận Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen: Diện tích khoảng 372 ha; dân số khoảng 33.000 người.

*Tính chất, chức năng, định hướng:* Quy hoạch khu đô thị mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật (ngầm hóa, đạt tiêu chuẩn đô thị thông minh) và công trình công cộng, dịch vụ đô thị phụ cận khu du lịch Núi Bà Đen để thu hút đầu tư đồng bộ toàn khu; hình thành khu trung tâm cảnh quan đô thị với quảng trường chính kết nối đô thị khu du lịch; đầu mối kết nối giao thông, bãi đỗ xe.

- Phân khu đô thị mới Phường 1: Diện tích khoảng 714 ha; dân số khoảng 28.000 người.

*Tính chất, chức năng, định hướng:* Quy hoạch khu đô thị mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật (ngầm hóa, đạt tiêu chuẩn đô thị xanh, đô thị thông minh) với các công trình công cộng, dịch vụ đô thị (03 dự án: Khu phía Đông, Tây rạch Tây Ninh; khu dân cư Bình Minh) có mật độ dân số trung bình, tỷ lệ cây xanh cao kết hợp chỉnh trang toàn diện cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật (khu vực dân cư hiện hữu) và kết nối đồng bộ không gian với trung tâm hành chính thành phố.

- Phân khu chức năng du lịch: Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen (theo Quy hoạch chung xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg): Diện tích khu du lịch theo quy hoạch chung thành phố khoảng 2.744 ha; dự báo dân số đến năm 2045 khoảng 4.000 người và khoảng 8.000.000 khách du lịch.

*Tính chất, chức năng, định hướng:* Là khu vực phát triển du lịch trên cơ sở bảo vệ, bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị di tích lịch sử, thắng cảnh Núi Bà Đen góp phần xây dựng, phát triển thành phố đạt mục tiêu Trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch văn hóa lịch sử cấp quốc gia; trung tâm cấp vùng về thương mại, dịch vụ, du lịch văn hóa - lịch sử với hướng phát triển trọng tâm về du lịch, hình thành khu vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, sinh thái trọng điểm theo Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen tại



Quyết định số 1099/QĐ-TTg, quy hoạch vùng Đông Nam bộ, quy hoạch tỉnh.

7.4. Định hướng phát triển khu vực nông thôn (xã ngoại thị: Bình Minh, Tân Bình, Thạnh Tân) diện tích khoảng 5.656 ha; dân số khoảng 66.000 người:

- Định hướng quy hoạch, hình thành trung tâm tập trung cho 03 xã (sau năm 2030 hoàn thiện tiêu chuẩn, điều kiện để phát triển thành phường) kết nối trung tâm thành phố và trung tâm các xã hiện hữu; định hướng quy hoạch, phát triển giao thông liên xã gắn với giao thông đô thị tăng tính kết nối; hình thành đảm bảo hạ tầng xã hội, khuyến khích xã hội hóa phát triển hạ tầng xã hội (nhà văn hóa, trường mẫu giáo...) tại các điểm dân cư; đầu tư, nâng cấp, cải tạo điểm dân cư hiện hữu; phát triển mới các dự án nhà ở với yêu cầu đảm bảo hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ hướng đến tiêu chuẩn đô thị loại I.

- Quy hoạch xây dựng các khu ở (có mật độ đất ở thấp) tại các khu hiện trạng là đất nông nghiệp để dự trữ phát triển cho giai đoạn sau năm 2030. Quy hoạch xây dựng nông thôn để chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, phát triển mới nhà ở thấp tầng, mật độ xây dựng thấp có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng, kinh tế kỹ thuật tuân thủ quy định hiện hành; đề xuất quy hoạch, tạo ra không gian hoạt động nông nghiệp công nghệ cao đan xen khu ở, theo các trục giao thông để gia tăng không gian xanh và cảnh quan nông thị; khuyến khích các loại hình, hoạt động phát triển nông nghiệp theo hướng gìn giữ, bảo vệ cảnh quan kết hợp tổ chức các hoạt động du lịch, không gian trải nghiệm gắn với cộng đồng. Khuyến khích phát triển dân cư nông thôn gắn với phát triển du lịch cộng đồng. Phát huy giá trị các điểm dân cư để lưu giữ những giá trị văn hóa truyền thống tiêu biểu về kiến trúc. Hạn chế, không mở rộng, không hình thành điểm dân cư nông thôn nhỏ lẻ, phân tán, phát triển tự phát theo tuyến.

7.5. Định hướng phát triển khu trung tâm, công viên, không gian mở:

a) Định hướng phát triển trung tâm:

- Hệ thống trung tâm hành chính - chính trị chia 02 cấp: Trung tâm hành chính - chính trị cấp đô thị giữ nguyên như hiện trạng, trung tâm hành chính phường, xã được quy hoạch tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, sau khi hoàn thành sắp xếp các trụ sở để tập trung cải tạo chỉnh trang phù hợp.

- Trung tâm thương mại, dịch vụ công cộng đô thị: Tập trung cải tạo, chỉnh trang tại trục đường chính (Trường Chinh, 3-2, 30-4), quy hoạch tại các

khu vực trung tâm, không gian công cộng (khu sân vận động, trung tâm các khu đô thị mới); quy hoạch sử dụng đất có chức năng hỗn hợp (thương mại, dịch vụ - công cộng kết hợp ở; cơ cấu các chức năng xác định tại quy hoạch chi tiết đô thị theo quy định) xây dựng các phố thương mại, dịch vụ công cộng.

- Trung tâm đào tạo - chăm sóc sức khỏe, TDTT: Khu vực phân khu 6.

- Định hướng phát triển hệ thống công viên, cây xanh, không gian mở:

+ Vùng cảnh quan chủ đạo đô thị: Kết hợp không gian Núi Bà Đen và rạch Tây Ninh với hệ thống công viên, chuỗi cây xanh, không gian mở đô thị là nơi kết nối giao lưu, nghỉ ngơi và tập trung các hoạt động ngoài trời của dân cư đô thị, đồng thời đóng vai trò như những lá phổi xanh cải tạo môi trường vi khí hậu, giảm tiếng ồn. Gìn giữ bảo tồn cảnh quan tự nhiên khu vực núi Bà Đen, mặt nước tự nhiên, xây dựng hồ điều hòa tạo cảnh quan cho đô thị; bảo vệ hệ thống kênh rạch tự nhiên hỗ trợ khả năng thoát nước và tạo cảnh quan.

+ Vùng cảnh quan sinh thái nông nghiệp: Phân khu 7 và các xã ngoại thị, khuyến khích mô hình nông nghiệp trong đô thị nhằm tăng không gian xanh, cảnh quan và hoạt động nông nghiệp cho dân cư đô thị; gìn giữ cảnh quan nông nghiệp hiện hữu kết hợp với du lịch trải nghiệm. Khuyến khích phát triển các điểm dân cư nông thôn gắn với phát triển du lịch cộng đồng, gìn giữ cảnh quan nông nghiệp hiện hữu kết hợp bảo vệ cảnh quan và nước mặt hồ để tổ chức hoạt động du lịch, không gian trải nghiệm gắn với cộng đồng dân cư địa phương.

#### 7.6. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội:

a) Định hướng dịch vụ thương mại: Phát triển khu dịch vụ thương mại, trung tâm mua sắm tại các khu vực cửa ngõ, trung tâm khu đô thị mới, dịch vụ phục vụ phát triển du lịch quốc tế tại khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen; phát triển hệ thống chợ đầu mối, chợ truyền thống và siêu thị, trung tâm thương mại theo phân bố dân cư, đáp ứng nhu cầu người dân và phục vụ du lịch.

b) Định hướng du lịch: Phát triển hoàn chỉnh khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen, khu thương mại, dịch vụ kết hợp lưu trú dọc trục đường Bờ Lờ để phục vụ hoạt động du lịch tâm linh, nghỉ dưỡng trên đỉnh núi; các điểm du lịch kết hợp tham quan văn hóa, nông nghiệp công nghệ cao, mua sắm đặc sản tại phân khu 7 và các xã; phát triển du lịch y tế, du lịch thể dục thể thao tại phân khu 6; phát triển các hoạt động dịch vụ du lịch đa dạng tại khu vực trung tâm.



c) Định hướng nông nghiệp: Phát triển trên cơ sở giữ gìn, bảo vệ đất rừng, giữ nguyên trạng đất nông nghiệp tại Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen tuân thủ quy hoạch chung phê duyệt tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg ngày 05/9/2018 và chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 606/TTg-NN ngày 09/8/2024 về chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng để thực hiện dự án tại khu du lịch. Việc chỉnh trang đô thị tại các khu vực đất nông nghiệp, khu cây xanh (dọc rạch Tây Ninh, suối vườn Điều, khu vực “vườn cò”) phải đảm bảo không gian xanh, cảnh quan sinh thái, cảnh quan môi trường, hạn chế chuyển đổi đất không đảm bảo quy định; thực hiện nghiêm các định hướng tại quy hoạch chung khi lập, phê duyệt quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

d) Định hướng phát triển nhà ở: Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ và phát triển theo dự án, tại các khu đô thị mới, khu dân cư mới trong khu vực hiện hữu và các xã ngoại thị; gắn với hạ tầng đô thị hiện đại, đồng bộ để phục vụ nhu cầu phát triển đô thị, kết hợp dịch vụ phục vụ du lịch; phát triển đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt chuẩn với từng khu vực. Rà soát quy hoạch phân khu, quy hoạch nông thôn, các khu vực phát triển dự án và khu vực thuận lợi (tại phường Ninh Thạnh, Ninh Sơn, Phường 1, các xã) đảm bảo bố trí mới quỹ đất để phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội theo quy định và cải tạo, chỉnh trang các khu ở, khu nhà trọ hiện hữu đảm bảo bán kính phục vụ, tiện ích đô thị, hạ tầng xã hội, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy, cảnh quan môi trường, hạ tầng kỹ thuật.

đ) Định hướng phát triển hạ tầng xã hội:

- Hệ thống công sở: Phát triển hệ thống công sở phù hợp với yêu cầu, xu thế phát triển tổ chức hành chính mới và định hướng phát triển không gian, đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu người dân đô thị. Rà soát quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch xã, tại các khu vực phát triển mới, các khu vực thuận lợi sau sắp xếp các cơ quan hành chính và cải tạo, chỉnh trang đô thị để bố trí các khu đất công vào mục đích công cộng: văn hóa, giáo dục, y tế, công viên, bãi xe. Tập trung quy hoạch, thiết kế đô thị để chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp trung tâm hành chính, khu vực “tứ giác” trụ sở Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Giáo dục đào tạo: Định hướng quy hoạch đảm bảo quy mô dân số và dự báo phát triển; quy hoạch tại các vị trí phù hợp đảm bảo bán kính phục vụ đơn vị ở. Việc cải tạo, mở rộng, nâng cấp cơ sở giáo dục hiện có của thành phố đảm bảo đạt chuẩn, nghiên cứu xác định tại quy hoạch phân khu, quy hoạch nông thôn; tập trung cải tạo nâng cấp trường, quy hoạch mới để đầu tư

tại các khu vực phát triển mới và khuyến khích xã hội hóa lĩnh vực giáo dục.

- Y tế: Phát triển các trung tâm y tế theo giai đoạn, bố trí đảm bảo quy định để người dân tiếp cận; phát triển trung tâm dịch vụ y tế chất lượng cao tại phân khu 6 để phục vụ nhân dân thành phố, toàn tỉnh và hướng đến khu vực; hoàn thiện hệ thống cơ sở y tế gắn với dịch vụ điều dưỡng, chăm sóc sức khỏe.

- Văn hóa - Thể thao - Du lịch: Phát triển và nâng cao chất lượng các hoạt động văn hóa, văn nghệ, thông tin đại chúng, thể dục thể thao, các phương tiện vui chơi giải trí, đồng thời xây dựng đồng bộ các cơ sở văn hóa và thể thao tại khu đô thị mới tăng chất lượng sống của người dân đô thị. Xây dựng mới công viên văn hóa, thể dục thể thao và chăm sóc sức khỏe đô thị, xây dựng, đầu tư hoàn thiện Khu liên hợp thể dục – thể thao, sân vận động mới tại phân khu 6 (khu trung tâm), hình thành nơi diễn ra các hoạt động thể thao cấp đô thị, sự kiện lớn của địa phương, của khu vực (theo thuyết minh).

e) Định hướng đảm bảo an ninh - quốc phòng: Đồ án quy hoạch đảm bảo khu vực đất, công trình an ninh - quốc phòng hiện trạng, khu vực dự kiến bố trí quy hoạch công trình an ninh - quốc phòng tuân thủ theo đúng quy định.

8. Thiết kế đô thị: Theo thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý kèm theo.

9. Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) Định hướng quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Cao tốc Gò Dầu - Xa Mát (giai đoạn 1): Thực hiện tuân thủ quy hoạch ngành giao thông được duyệt; quy hoạch, thiết kế, xây dựng hoàn chỉnh nút giao khác mức kết nối đường cao tốc với đường Trường Chinh.

+ Đường Quốc lộ: Quốc lộ 22 B (lộ giới 45-52m) kết nối thành phố với cao tốc Mộc Bài – Hồ Chí Minh về phía Nam, đi cửa khẩu Xa Mát, huyện Tân Biên về phía Bắc, đoạn đi qua thành phố Tây Ninh có lộ giới 52m, đoạn từ ranh giới phía Tây đến hết ranh giới thành phố Tây Ninh có lộ giới 45m.

+ Mạng lưới đường vành đai đô thị: Quốc lộ 22B (lộ giới 52m), Trần Văn Trà, ĐT 781 (lộ giới 45m); đường vành đai bên ngoài (Huỳnh Tấn Phát - D3 - Khedol Suối Đá - Bời Lời - ĐT 784 - ĐT 781 (lộ giới theo phụ lục).



+ Hệ thống giao thông chính, đề xuất đường vành đai là đường đối ngoại (lộ giới đảm bảo 45 – 52m) kết nối phía Nam và phía Bắc thông qua Quốc lộ 22B và đường Trần Văn Trà; nâng cấp mở rộng các đường ĐT 781 (lộ giới đảm bảo 45m), ĐT 784 (lộ giới đảm bảo 63m), ĐT 786 (lộ giới đảm bảo 34m), Bời Lời (ĐT 790, lộ giới đảm bảo 31-60m), Trần Phú (lộ giới đảm bảo 38-63m), ĐT 793 và đường Khedol - Suối Đá (lộ giới đảm bảo 45m).

- Giao thông đô thị: Xây dựng hoàn thiện mạng lưới đường chính đáp ứng lưu lượng, khả năng thông hành, kết nối các trung tâm, khu dân cư và công trình đô thị. Nâng cấp, cải tạo các đường hiện có, xây dựng mới giao thông kết nối các khu vực (theo danh mục quy hoạch hệ thống đường giao thông); nâng cấp, mở rộng, đầu tư hoàn chỉnh trục chính: Cách mạng tháng Tám (lộ giới 27m), Trường Chinh (lộ giới 27 m), đường 30-4 (lộ giới 38-40 m), Huỳnh Tấn Phát (lộ giới đảm bảo 20-30 m), trục chính D5 (lộ giới đảm bảo 30 m).

+ Đường liên khu vực: Nâng cấp, mở rộng đường hiện có, đảm bảo đáp ứng khả năng thông hành; xây dựng các đường liên khu vực tối thiểu 4 làn xe.

+ Đường chính khu vực: Xây dựng mạng lưới đường chính khu vực đảm bảo khoảng cách tối thiểu 300÷500 m, đảm bảo quy mô lộ giới tối thiểu 23 m.

- Giao thông công cộng: Quy hoạch các tuyến xe buýt nội thị phục vụ công cộng, khách du lịch; quy hoạch, phát triển hoàn thiện hệ thống vận tải hành khách công cộng; sử dụng các phương tiện sử dụng năng lượng sạch. Giai đoạn ngắn hạn tăng cường sử dụng hệ thống xe buýt, xe buýt nhanh với ưu điểm cơ động, mở tuyến mới trên hệ thống giao thông hiện hữu đầu tư thấp.

- Giao thông tĩnh:

+ Bãi đỗ xe: Bố trí đảm bảo chỉ tiêu bãi đỗ xe đạt tiêu chuẩn 4m<sup>2</sup>/người, bố trí theo từng khu vực chức năng đô thị, tập trung tại các khu vực đầu mối.

+ Bến xe Tây Ninh (khoảng 1 ha) đủ tiêu chuẩn tổ chức Bến xe loại II theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về bến xe khách QCVN45:2012/BGTVT tiếp tục nâng cấp để hoàn thiện đảm bảo bến xe loại II đáp ứng phương tiện vận tải hành khách đối ngoại; phát triển bến xe gắn với các điểm giao thông.

- Giao thông thủy: Rạch Tây Ninh có tiềm năng khai thác phục vụ du lịch như một tuyến đường thủy nội địa, nâng cấp khu vực dọc rạch (đoạn thuộc khu đô thị mới) tại Phường 1 để phục vụ hoạt động tham quan, du lịch.

- Cáp treo: Xây dựng các tuyến cáp treo phục vụ phát triển du lịch theo Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg ngày 05/9/2018 của Thủ tướng Chính phủ (có 03 tuyến từ chân núi đi đỉnh núi, tuyến từ Chùa Bà đi đỉnh núi và tuyến từ chân núi lên Chùa Bà); nghiên cứu, phát triển các tuyến cáp treo trong thành phố để phục vụ du lịch.

b) Định hướng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, cao độ nền:

- Cao độ nền xây dựng kế thừa đồ án quy hoạch chung phê duyệt năm 2013, giải pháp san nền từng khu vực cơ bản tuân thủ quy hoạch năm 2013.

- Tổ chức hệ thống thoát nước mặt toàn đô thị đảm bảo đồng bộ, tận dụng địa hình tự nhiên, đảm bảo an toàn, chống sạt lở tại các khu vực có nguy cơ sạt lở cao (ven rạch, ven suối vườn Điều); khu vực hiện trạng hạn chế đào đắp, nền công trình xây dựng xen cây phải hài hòa với nền hiện trạng xung quanh; tổ chức hệ thống thoát nước mưa khu vực đảm bảo không bị ngập úng.

- Phần lớn diện tích thành phố có cao độ trên 3,00 m; độ dốc san nền đa dạng (0.5% - 2%), có cao độ khống chế HXD +3,00 m; một số vị trí có cao độ hiện trạng thấp (khoảng +1,00 m đến +3,00 m) cần tôn nền đạt HXD= 3,00 m.

- Phân chia các tiểu lưu vực với hướng thoát nước về rạch Tây Ninh và kênh rạch. Mỗi tiểu lưu vực đảm bảo hướng dốc địa hình cao ở các khu đất xây dựng và thấp về phía kênh rạch; khu vực đã xây dựng ổn định thì khi xây dựng xen công trình mới san nền cục bộ phù hợp, đảm bảo không ảnh hưởng đến thoát nước mặt khu vực; bổ sung giải pháp kỹ thuật (kè, hào thoát nước), giải pháp quản lý, nạo vét mương, cống; khu vực dọc rạch Tây Ninh có địa hình thấp có thể nghiên cứu kết hợp tính toán thiết kế nâng cao hạ tầng đường, vỉa hè; khu vực xây dựng mới tại Phường 1, Ninh Sơn, Ninh Thạnh, Bình Minh, Tân Bình, Thạnh Tân theo địa hình, san gạt cục bộ cao độ  $H_{tk} \geq +3,00m$ .

c) Định hướng quy hoạch thoát nước mặt:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, đồng bộ, đảm bảo thoát nước toàn lưu vực; quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng, độc lập tại các khu phát triển mới; hệ thống thoát nước mưa riêng tiến đến riêng tại các khu hiện trạng; áp dụng giải pháp thoát nước bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu. Nước mưa thoát trên bề mặt khu đất xây dựng được thu gom vào hệ thống thoát nước mưa theo lưu vực phù hợp địa hình và hệ thống rạch, suối tự



nhiên; nước mưa thoát theo cống đến các kênh mương hồ và các hồ điều hòa, sau đó chảy ra nguồn tiếp nhận (rạch Tây Ninh, suối Vườn Điều, kênh rạch):

+ Lưu vực phía Đông kênh Tây là diện tích phía Đông thành phố tính từ kênh Tây. Nước mưa lưu vực này tập trung thoát theo 2 hướng chính: Phía Đông Nam đường ĐT 790 và ĐT 784 theo tuyến cống đường ĐT 784 về phía Nam, còn lại theo kênh rạch tự nhiên và giao thông và thoát về rạch Tây Ninh.

+ Lưu vực rạch Tây Ninh: Phần diện tích phía Tây thành phố từ kênh Tây, nước thoát vào rạch Tây Ninh, suối vườn Điều và ra sông Vàm Cỏ Đông.

d) Định hướng quy hoạch cấp điện: Nguồn cấp từ trạm biến áp 220/110 kV Tây Ninh công suất 2x250 MVA. Nhu cầu đến năm 2045 là 493.364 kVA.

- Định hướng đến năm 2030: Xây dựng trạm biến áp 110kV/22kV Tây Ninh 02 với công suất 2x63 MVA. Định hướng đến năm 2045: Xây dựng trạm biến áp 110kV/22kV Tây Ninh 03 với công suất 2x63 MVA, quy hoạch một trạm biến áp 220/110kV, công suất 250 MVA, kết nối vòng với trạm hiện hữu.

- Mạng lưới 110kV: Ngầm hóa, chỉnh trang tuyến 110 kV theo hành lang an toàn lưới điện trên đường Bời Lời, ĐT784, Lạc Long Quân, Huỳnh Tấn Phát, Trần Phú, ĐT785. Xây dựng các tuyến cáp cấp nguồn từ trạm 220/110kV Tây Ninh đến trạm 110/22 kV Tây Ninh 02, trạm 110/22 kV Tây Ninh 03.

- Mạng lưới trung thế 22kV: Xây dựng, ngầm hóa các tuyến cáp trung thế 22kV theo giao thông (khi lập dự án); các đường dây trung áp mạch vòng, khi vận hành hồ, yêu cầu tổn thất điện áp lớn nhất  $\leq 5\%$  ở chế độ vận hành bình thường và  $\leq 10\%$  ở chế độ sau sự cố; các đường dây trung áp hình tia, cho phép tổn thất điện áp lớn nhất  $\leq 10\%$  ở chế độ vận hành bình thường.

- Mạng lưới hạ thế 0.4kV: Xây dựng, chỉnh trang ngầm hóa mạng lưới hạ thế đảm bảo nhu cầu cấp điện; cáp điện sử dụng là cáp lõi đồng có giáp bảo vệ, cách điện XLPE, vỏ HDPE luồn trong ống luồn HDPE xoắn chịu lực.

- Trạm biến áp phân phối 22/0.4kV: Sử dụng các loại biến áp 3 pha kios hoặc trạm biến áp đài sen, công suất phù hợp mật độ phụ tải với hệ số mang tải từ 65%. Các phường sử dụng máy biến áp 3 pha, công suất 250kVA-2000kVA; xã sử dụng máy, công suất từ 100 kVA-750kVA; trạm chuyên dùng của khách hàng được thiết kế công suất thích hợp theo quy mô, địa điểm.

đ) Định hướng quy hoạch hạ tầng thông tin truyền thông:

- Đầu tư xây dựng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng thông tin và truyền thông. Phát triển các ứng dụng, công nghệ, giải pháp về đô thị thông minh; hạ ngầm tại khu vực trung tâm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác tại khu đô thị mới.

- Mạng cáp truyền hình cáp: Ngầm hóa cáp truyền hình tại khu vực có yêu cầu cao về mỹ quan như các trục đường 30/4, Tua Hai, CMT8, Nguyễn Chí Thanh. Chuyển đổi cột ăng ten loại A2 sang cột ăng ten loại A1 tại các tuyến đường, khu trung tâm: Cách Mạng Tháng tám, Tua Hai, Trần Hưng Đạo.

- Mạng lưới cáp quang, cáp đồng: Xây dựng mạng lưới truyền dẫn quang đồng bộ theo hướng sử dụng chung cơ sở hạ tầng, ngầm hóa. Xây dựng hạ tầng ngầm (đường 30/4, trục 19a, Tua Hai, CMT8, Nguyễn Chí Thanh).

e) Định hướng quy hoạch cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước đến năm 2045 là 104.000 m<sup>3</sup>/ngđ với nước mặt hồ Dầu Tiếng là nguồn nước cấp chính.

- Công trình cấp nước: Nhà máy nước Tây Ninh có công suất cấp nước 18.000m<sup>3</sup>/ngđ, đến năm 2045 nâng lên 60.000m<sup>3</sup>/ngđ. Xây dựng nhà máy cấp nước công suất 44.000m<sup>3</sup>/ngđ, vị trí gần đường ĐT785, phía Bắc thành phố (cách nhà máy nước Tây Ninh khoảng 3 km) đáp ứng nhu cầu khu du lịch và vùng phụ cận, nguồn nước mặt khai thác từ hồ Dầu Tiếng qua kênh Tân Hưng.

- Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới ống cấp nước hiện có; phát triển mạng lưới ống phân phối chính kết nối mạch vòng các khu vực và khu đô thị mới. Mạng lưới cấp nước chính có đường kính ống D100 mm ÷ D700 mm.

- Cấp nước chữa cháy: Quy hoạch, tính toán tuân thủ quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy, các tiêu chuẩn, quy chuẩn về an toàn phòng cháy và chữa cháy hiện hành.

- Cách ly bảo vệ nguồn nước (*suối, kênh, mương, rạch: nguồn cấp nước, trục tiêu nước hoặc bị sạt lở hoặc có nguy cơ bị sạt lở hoặc là trục tiêu, thoát nước cho các đô thị, khu dân cư tập trung hoặc bị suy thoái, ô nhiễm, cạn kiệt, cần cải tạo, phục hồi hoặc có tầm quan trọng đối với các hoạt động phát triển kinh tế - xã hội và bảo vệ môi trường của thành phố*): Quy định hành lang bảo vệ nguồn nước phải tuân thủ Điều 23 Luật Tài nguyên nước, quy định hành lang bảo vệ nguồn nước tại Chương III Nghị định số



53/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước, quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh và đảm bảo quy định phạm vi quy hoạch dây cây xanh cách ly bảo vệ nguồn nước thể hiện tại bản vẽ; đối với khu vực thực hiện dự án thì được xác định cụ thể tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết. Khoảng cách ly, bảo vệ nhà máy nước và công trình cấp, thoát nước đô thị tuân thủ quy định pháp luật có liên quan, tiêu chuẩn hiện hành và QCVN 01:2021/BXD.

g) Định hướng quy hoạch thu gom và xử lý nước thải: Dự báo tổng lưu lượng nước thải toàn thành phố đến năm 2045 là  $Q = 83.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

- Nước thải sinh hoạt: Tổ chức tách biệt giữa nước mưa và nước thải. Khu vực hiện trạng tiếp tục xử lý nước thải cục bộ tại hộ gia đình (bể tự hoại). Xây dựng hệ thống thoát nước, thu gom tập trung về các trạm xử lý nước thải.

- Quy hoạch bố trí hệ thống thoát nước thải riêng: Trạm XLNT(1) công suất  $15.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ , trạm XLNT(2) công suất  $17.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ , trạm XLNT(3) công suất  $20.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ , trạm XLNT(4) công suất  $18.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ , trạm XLNT(5) công suất  $8.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ , trạm XLNT(6) công suất  $4.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ :

+ Lưu vực 1 - Khu vực phía Nam phường 3, phường Hiệp Ninh, phường IV: Thu gom và vận chuyển về trạm xử lý nước thải đặt tại phía Nam phường 3; công suất khoảng  $15.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

+ Lưu vực 2 - Khu phía Bắc phường Hiệp Ninh, phía Nam phường Ninh Sơn và Ninh Thạnh: thu gom, chuyển về trạm xử lý nước thải phía Nam phường Ninh Sơn; công suất khoảng  $17.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

+ Lưu vực 3 - Khu vực phường 1, phường 2, phía Nam xã Bình Minh và phường Ninh Sơn thu gom, chuyển về trạm xử lý nước thải đặt tại phường 1; công suất khoảng  $20.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

+ Lưu vực 4 - Khu vực phía Bắc phường Ninh Sơn, Ninh Thạnh, phía Nam xã Thạnh Tân, khu đô thị mới: Thu gom chuyển về trạm xử lý nước thải khu vực trung tâm phường Ninh Sơn; công suất khoảng  $18.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

+ Lưu vực 5 - Khu vực phía Bắc xã Bình Minh, Tân Bình, phía Tây Bắc phường Ninh Sơn: Thu gom, chuyển về trạm xử lý nước thải tại phía Tây Bắc của phường Ninh Sơn; công suất khoảng  $8.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

+ Lưu vực 6 - Khu vực phía Bắc xã Thạnh Tân: Thu gom chuyển về trạm xử lý nước thải đặt tại Thạnh Tân; công suất khoảng 4.500 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Các dự án nhà ở, khu dân cư, khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng: Được quy hoạch, xây dựng hệ thống thu gom xử lý nước thải riêng theo đúng quy định hoặc quy hoạch, xác định tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và cho phép đầu nối vào hệ thống thu gom xử lý nước thải riêng của khu vực, phân khu vực (dự án thu hút đầu tư ngoài ngân sách nhà nước) để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi được thu gom, thoát ra hệ thống thoát nước chung của thành phố theo quy hoạch chung được duyệt; dự án đã xây dựng trước khi xây dựng, vận hành hệ thống thoát nước chung của thành phố phải rà soát, đầu tư xây dựng hệ thống thu gom xử lý nước thải riêng để thu gom, thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Khu vực nội thị, khu dân cư hiện hữu, chỉnh trang: Nước thải được xử lý cục bộ trước khi thải ra môi trường; trung tâm xã được xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung. Phương án xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải lập tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch xã. Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen: Thu gom, xử lý theo quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen tại Quyết định số 1099/QĐ-TT.

- Nước thải từ hoạt động sản xuất, kinh doanh phải được xử lý tại dự án sau đó thu gom xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường; nước thải từ hoạt động y tế được thu gom, xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định hiện hành trước khi thoát ra môi trường và hệ thống xử lý nước thải đô thị.

h) Định hướng quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn: Dự báo tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh đến năm 2045 là 715 (tấn/ngày).

- Chất thải rắn trong sản xuất được tổ chức phân loại tại nguồn; chất thải rắn nguy hại thu gom và xử lý riêng; chất thải rắn thông thường chuyển đi cùng chất thải rắn sinh hoạt về khu xử lý tập trung; chất thải rắn y tế được xếp vào loại chất thải nguy hại, xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Trạm trung chuyển: Toàn bộ chất thải rắn sau khi thu gom được vận chuyển về 02 điểm trung chuyển ở lân cận khu vực 02 trạm xử lý nước thải số 1 (phía Nam), số 6 (phía Bắc); sau đó vận chuyển về khu xử lý tại Tân Hưng.

- Nghĩa trang: Nhu cầu đến năm 2045 khoảng 20 ha, đạt tiêu chuẩn



0,04 ha/1000 dân: Nghĩa trang Bình Minh; dùng chung nghĩa trang Thái Bình, nghĩa trang Sơn Trang Tiên Cảnh; quy hoạch xây dựng mới nghĩa trang Thạnh Tân khoảng 10 ha.

i) Định hướng quy hoạch không gian, hạ tầng kỹ thuật ngầm tại khu đô thị mới, khu vực hiện hữu có thể xây dựng ngầm với điều kiện đảm bảo quy định về an toàn, hệ số sử dụng đất tại quy hoạch phân khu. Việc bố trí không gian ngầm, bảo đảm an toàn không gian ngầm tuân thủ quy định hiện hành.

#### 10. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Hoàn thiện hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn đô thị; duy trì hệ thống cây xanh cảnh quan; từng bước di dời cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường ra khỏi đô thị. Cải tạo, nâng cấp hệ thống tiêu thoát nước, khơi thông xây kè bảo vệ kênh rạch tự nhiên; hình thành các khu công viên, hệ thống hồ điều hòa giúp đô thị thích ứng với biến đổi khí hậu trong tương lai.

- Kiểm soát chặt chẽ việc xả thải trực tiếp vào kênh Tây, rạch Tây Ninh, suối Vườn Điều và các kênh rạch nhỏ trong thành phố; thu gom và xử lý triệt để nước thải phát sinh gồm nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất. Khu vực Khu du lịch Núi Bà Đen: Thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, hạn chế tác động môi trường tự nhiên theo quy định pháp luật về lâm nghiệp, môi trường, quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen phê duyệt tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg được duyệt.

11. Xây dựng chương trình, dự án ưu tiên đầu tư *(theo nguyên tắc hoàn thiện đồng bộ hệ thống công cụ quản lý về quy hoạch, phát triển đô thị đạt các mục tiêu: Phù kín quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết; triển khai theo kế hoạch thực hiện quy hoạch và chương trình phát triển đô thị; triển khai dự án đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội làm tiền đề phát triển đô thị loại I; kêu gọi đầu tư khu đô thị mới; đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh hệ thống giao thông, công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật đầu mối, hạ tầng xã hội):*

- Giai đoạn 2024 ÷ 2025: Hoàn thiện hệ thống công cụ quản lý, triển khai: Kế hoạch thực hiện đồ án quy hoạch được duyệt; Kế hoạch rà soát, điều chỉnh, lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (khu vực theo yêu cầu quản lý, nhu cầu đầu tư; khu vực dự kiến phát triển khu đô thị mới, đơn vị ở mới; khu vực quy hoạch đất hỗn hợp), quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết xã làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng, yêu cầu quản lý theo quy định; đầu tư

xây dựng hệ thống hạ tầng khung, hệ thống giao thông chính và các nút giao.

- Giai đoạn 2026 ÷ 2030: Đầu tư, nâng cao chất lượng không gian đô thị gồm các mục: Rà soát đánh giá hiện trạng sử dụng đất; đầu tư hoàn thiện đường giao thông chính kết nối hoàn chỉnh không gian công cộng, dịch vụ công cộng khu vực trung tâm hiện hữu; đầu tư hoàn thiện hệ thống giao thông khung để kết nối đồng bộ không gian đô thị; đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị theo tiêu chí đô thị loại II (sau khi được công nhận) và hướng tới đạt tiêu chuẩn đô thị loại I (làm tiền đề hoàn thiện điều kiện công nhận đô thị loại I); hoàn thiện quy hoạch, kêu gọi đầu tư thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại, siêu thị). Đầu tư, nâng cao chất lượng đô thị, môi trường đô thị: Chính trang khu hiện hữu, khu công cộng, công viên vườn hoa cây xanh; cải tạo hệ thống thoát nước mưa khu trung tâm; xây dựng hoàn thiện tuyến cống dẫn chính, hồ điều hòa đảm bảo thu, thoát nước; đầu tư đồng bộ hệ thống thoát nước các trục đường; cải tạo, nâng cấp các tuyến thoát nước, hoàn thiện hệ thống thoát nước hiện hữu; tập trung cải tạo ngầm hóa hệ thống lưới điện một số tuyến đường.

- Giai đoạn 2031 ÷ 2045: Hoàn thiện định hướng đầu tư, kết nối đồng bộ các khu vực (phía Tây ra Thái Bình, Châu Thành; Bắc ra Tân Hưng, Tân Châu; Đông, Đông Nam về Bàu Nặng, Phan và Suối Đá huyện Dương Minh Châu) kết nối hoàn thiện không gian đô thị. Khai thác các khu vực chuyển đổi để phát triển các đơn vị ở mới (tại phường 1, Ninh Sơn, phường Ninh Thạnh và các xã Bình Minh, Tân Bình, Thạnh Tân); đầu tư hoàn thiện hệ thống giao thông đô thị để thông tuyến, kết nối hai bên rạch Tây Ninh, suối vườn Điều, hệ thống công trình dịch vụ đô thị, công viên, cây xanh, công trình điểm nhấn.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo là Quy định quản lý Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

**Điều 4.** Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh

- Hoàn thiện hồ sơ, thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 kèm theo Quyết định này theo quy định. Tổ chức công bố công khai và



lưu giữ hồ sơ, thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 được phê duyệt theo đúng quy định.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác và tính pháp lý của số liệu, tài liệu sử dụng lập quy hoạch; nội dung, định hướng điều chỉnh quy hoạch thể hiện tại thuyết minh, bản vẽ bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật và không hợp thức sai phạm (nếu có); đảm bảo việc lập quy hoạch công khai, minh bạch và khả thi, hài hòa lợi ích quốc gia, cộng đồng và doanh nghiệp (nếu có); việc quản lý, triển khai thực hiện đồ án quy hoạch được phê duyệt phải đảm bảo mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu quy hoạch và tuân thủ các quy định pháp luật về quản lý sử dụng đất đai.

- Xây dựng kế hoạch triển khai và triển khai thực hiện đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 đảm bảo đồng bộ; đảm bảo quốc phòng, an ninh và biến đổi khí hậu; đảm bảo tuân thủ đồng thời các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, xây dựng, quy hoạch; đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội, không để xảy ra chồng chéo trong quá trình thực hiện; đầu tư đảm bảo đáp ứng yêu cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh, công viên trên cơ sở gìn giữ cảnh quan môi trường, hài hòa; đảm bảo sự đồng thuận của dân cư.

- Tổ chức rà soát, lập chương trình phát triển đô thị; quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành căn cứ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 được duyệt.

- Khi lập, điều chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch, kế hoạch có liên quan phải đảm bảo khách quan, minh bạch, phù hợp chức năng phát triển của từng khu vực đã định hướng tại đồ án điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật liên quan. Tập trung rà soát và đề xuất xử lý các nội dung khác biệt giữa hiện trạng sử dụng đất so với quy hoạch đô thị (nếu có) theo quy định pháp luật về quy hoạch, đô thị, đầu tư, đất đai, nhà ở, môi trường, tài nguyên, xây dựng, các quy định pháp luật có liên quan, các kết luận thanh tra, kiểm tra của cấp có thẩm quyền, đảm bảo không hợp thức hóa vi phạm (nếu có).

- Khi nghiên cứu triển khai dự án đầu tư phải đảm bảo tuân thủ quy định về hành lang bảo vệ suối, kênh, rạch hiện có theo quy định, các tác động đến kinh tế - xã hội, cảnh quan môi trường, tuân thủ quy định pháp luật về bảo

vệ môi trường, phòng chống thiên tai, sạt lở; bảo đảm an ninh, quốc phòng.

- Trong quá trình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch được duyệt, khu vực Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen được quản lý, triển khai theo quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Núi Bà Đen đến năm 2035 duyệt tại Quyết định số 1099/QĐ-TTg ngày 05/9/2018 của Thủ tướng Chính phủ.

2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm nội dung thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 và lưu trữ, lưu giữ hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung được duyệt theo quy định.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải chịu trách nhiệm nội dung quy hoạch theo lĩnh vực chuyên ngành (đến năm 2030) tại đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 bảo đảm đồng bộ, tuân thủ Quy hoạch tỉnh Tây Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt và các quy định khác có liên quan.

4. Các sở, ngành và địa phương có liên quan căn cứ nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đến năm 2045 được duyệt để phối hợp triển khai; rà soát, điều chỉnh, lập và thực hiện các quy hoạch có liên quan đảm bảo đồng bộ, thống nhất, tuân thủ quy định.

5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh; Thủ trưởng các sở, ngành có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận: *ly*  
 - Như Điều 4;  
 - TT.TU; TT.HĐND;  
 - Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;  
 - LĐVP, phòng KT;  
 - Trung tâm công báo tin học;  
 - Lưu: VT,  
*12*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

K. CHỦ TỊCH  
 P. CHỦ TỊCH



*ly*  
 Dương Văn Thắng